

学生と教員の見方



【アピールポイント】
オープンデータの活用で重説の情報提供と判断精度向上を目的に、多角的分析で実務に貢献する研究をしています。

【学生の見方】

(4年 小幡颯士)
ゼミで国土交通省が公開している3D都市モデル「PLATEAU」(プラト「」を使って、不動産関連情報を立体的に理解するための研究を行っている。

PLATEAUは、建物の高さや形状、街の構造を三次元で再現された大規模データで、通常の地図では分からない都市の表情を細かく見えるのが特徴だ。初めて触った時、まるでゲームの世界の街を自由に動かし、都市を見る視点がガラッと変わった。

ゼミでは、このデータを

不動産DX②

3D都市モデル「PLATEAU」

不動産分析の新しい見え方

用いて、日照や眺望、災害リスクといった生活に直結するポイントを可視化し、居住空間の快適性をより具体的に評価することを試みている。たとえば日照シミュレーションでは、季節や時間ごとに太陽の位置を変えてみることで、部屋に光がどれだけ入るかを立体的に検討できる。眺望の分析では、実際に窓から見える景色や、周りの建物がどの程度視界をささげるのかを三次元で確認でき、図面では想像しにくい「景色の抜け感」が分

り、ハザードマップをPLATEAUに重ねると、浸水の深さや避難ルートを立体で把握でき、紙の地図では見えていなかった危険性がよりリアルに理解できる。これらの分析は、物件を選ぶ際に

実際の物件を題材に应用研究を広げていく予定である。PLATEAUを用いた研究は、不動産分野に新しい発想と価値をもたらす可能性を秘めていると強く感じている。

ツイン展開も視野に入れている。標準化とオープンデータ化によって、視認性・再現性・双方向性という三つの価値を、誰もが多様なシステムを通じて活用できる点に、このプロジェクトの本質がある。

その名称は、フランス人哲学者のジル・ドゥルーズと精神分析家フェリックス・ガタリの著書「千のプラトー(Mille Plateaux)」に由来し、はじめでも終わりでない精神の結節点をプラトーと呼ぶ。

私が目目しているのは、今後価格情報そのものを三次元空間上に可視化する試み。従来の価格表示は、地的に重要な情報を「空間的

【教員の展開】
(麻剣英講師)
PLATEAUは20年に国土交通省主導で始動したプロジェクト。26年3月時点で全国329都市の3D都市モデルが整備され、さらに国外への都市デジタル

点ごとの数値やヒートマップとして平面的に示されることが一般的だった。しかし、PLATEAUの3D後、より透明で納得度の高いものと進化していく。

「高さ」「方位」「階層」といった空間属性に応じた価格差を立体的に表現することが可能となる。

単に「この辺りはいくらか」を把握するのではなく、「この高さ・この向き・この周辺環境で、どのような価格形成がなされてきたのか」を三次元的に検証できるようにすれば、研究者や実務者にとつての分析高度化にとどまらず、一般消費者にとつても、価格の妥当性を空間的根拠とともに理解できる仕組みとなり得る。PLATEAUが提供する開かれた三次元基盤は、不動産価格という社会的に重要な情報を「空間的